

CHALETS Mag

hiver 2014 - n°75

Vivre aujourd'hui

le magazine de l'habitat social

Habiter ensemble

Édito

Nous vous souhaitons une excellente année 2014.

Le magazine Vivre aujourd'hui vous accompagnera tout au long de cette nouvelle année vous proposant des dossiers thématiques en lien avec l'actualité, des idées d'évasion et enfin la découverte de talents au sein du logement Hlm

En vous renouvelant tous nos vœux pour vous et tous ceux qui vous sont proches !

Sabine VENIEL-LE NAVENNEC
Directrice de la publication

Et que faisons-nous de vos courriers ?

Tous les courriers adressés par les locataires à *Vivre aujourd'hui* sont pris en compte et nous essayons dans la mesure du possible de donner une suite à vos sollicitations : article rédigé sur un sujet mis en exergue dans vos courriers, information relayée, talent présenté…

SOMMAIRE



VOS CONTACTS

Le magazine de l'habitat social « Vivre aujourd'hui » est édité par l'association Vivre aujourd'hui
104 avenue Jean-Rieux - 31500 Toulouse
tél. : 05 61 36 07 60 - fax. : 05 61 36 07 61
e-mail : ushmp@union-habitat.org
qui regroupe :

- **OPH de l'Ariège** - 23 bis av. de Ferrières BP 39 - 09002 Foix Cedex - tél. : 05 61 02 30 00
- **OPH de Decazeville** - 20 av. Maruéjouls 12300 Decazeville - tél. : 05 65 43 15 49
- **OPH de Millau et sa région** 23 ter boulevard de la Capelle - BP 452 - 12104 Millau Cedex - tél. : 05 65 61 50 70
- **Sud Massif Central Habitat** - 55 boulevard de Verdun - 12400 Saint-Affrique - tél. : 05 65 49 20 00
- **OPH de Haute-Garonne** - 75 rue Saint-Jean - BP 63102 - 31131 Balma Cedex tél. : 05 62 73 56 00
- **Colomiers Habitat** - 8 allée du Lauraguais BP 70131 - 31772 Colomiers Cedex tél. : 0811 567 567
- **La Cité Jardins** - 18 rue de Guyenne 31702 Blagnac Cedex - tél. : 05 61 71 79 19
- **Société Française d'Habitations Économiques (S.F.H.E)** - 5 av. Marcel-Dassault Tersud, Bât. B - 31500 Toulouse - tél. : 05 61 24 77 21
- **OPH de Rodez** - 14 rue de l'Embergue BP 217- 12000 Rodez - tél. : 05 61 24 76 44
- **PATRIMOINE SA Languedocienne** 5 place de la Pergola, 31077 Toulouse Cedex 04 tél. : 05 61 36 26 00
- **Le Nouveau Logis Méridional** 2 place de la Légion-d'Honneur - BP 35865 - 31506 Toulouse Cedex 5 - tél. : 0 810 200 350
- **SA des CHALETS** - 29 boulevard Gabriel-Koenigs - CS 23148 - 31027 Toulouse Cedex 3 - 05 62 13 25 25

Magazine conçu et réalisé par l'équipe de MCB Studio
Photo de couverture : Shutterstock
Imprimé par Pure Impression, sur papier issu de forêts durablement gérées.
ISSN : 1240-9626



Logement des jeunes, signature d'un accord de partenariat


© Shutterstock

L'habitat pour les jeunes constitue un enjeu sociétal majeur. Le logement permet en effet de sécuriser le parcours vers l'autonomie. L'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes et l'Union sociale pour l'habitat Midi-Pyrénées (USH MP) ont signé leur premier accord de partenariat le mercredi 9 octobre dernier.

Cette convention s'inscrit dans le cadre du partenariat souhaité par l'URHAJ et l'USH Midi-Pyrénées. Les deux acteurs se reconnaissent des missions complémentaires au bénéfice du logement des jeunes. Les organismes d'Hlm offrent un logement assorti d'une qualité de service reconnue et évaluée tous les trois ans.

Les gestionnaires de résidences Habitat Jeunes ont une mission d'insertion sociale des 16-30 ans par l'habitat en les accompagnant vers l'autonomie. Cette signature doit également favoriser le renforcement de partenariats entre organismes Hlm et associations gestionnaires en vue de développer une offre de logements adaptée.

Cet accord vise trois objectifs :

- Favoriser un travail partenarial pour mieux appréhender les spécificités de ce public et de leurs besoins ;
- Répondre ensemble aux enjeux du logement des jeunes en fluidifiant le parcours résidentiel des jeunes demandeurs de logement ;
- Accompagner par nos actions communes les évolutions sociétales impactant le logement des jeunes. ■

Deux écoquartiers toulousains labellisables

Le 9 septembre dernier, la ministre de l'Égalité des territoires et du logement a distingué 45 opérations dans le cadre de la démarche nationale de labellisation « Écoquartier » : treize opérations achevées sont désormais des écoquartiers et 32 opérations en chantier, dont Andromède (Blagnac/Beauzelle) et Vidailhan (Balma), font partie du panel des lauréats engagés dans la labellisation « Écoquartier ». La Commission nationale a jugé ces opérations labellisables dans les deux ans à venir, selon leur rythme d'avancement. ■

CHIFFRES

1 428

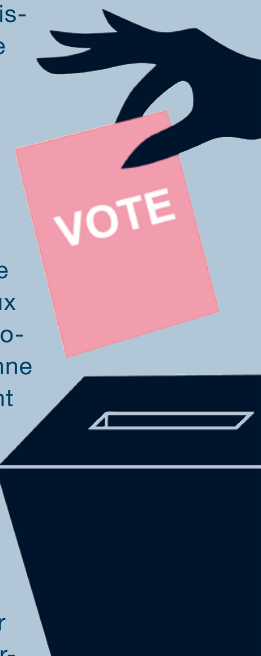
C'est le stock de logements anciens offerts à la vente en région Midi-Pyrénées (dont 76 % déjà en vente au cours de l'année 2011). 70 % des acquéreurs sont des locataires du parc social.

439

C'est le nombre de logements sociaux neufs vendus en 2012. 79 % ont été cédés en PSLA et 21 % en vente directe.

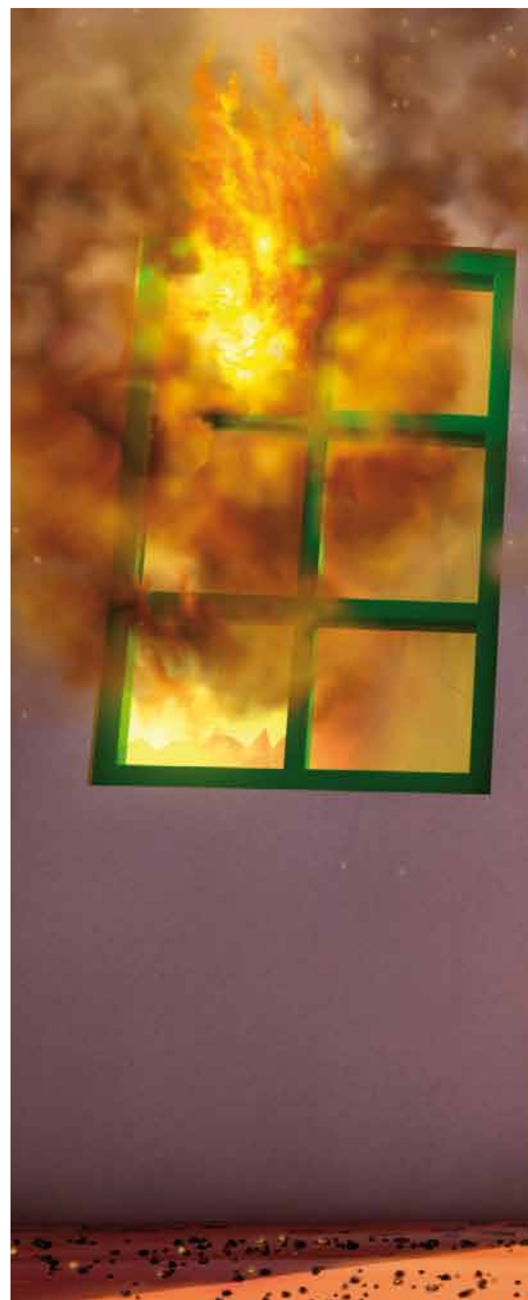
Locataires, aux urnes

En 2014 auront lieu les élections des représentants des locataires au conseil d'administration des organismes de logement social. Elles se dérouleront entre le 15 novembre et le 15 décembre 2014. Elles concernent plus de 11 millions de personnes et ont lieu tous les quatre ans. À l'heure où les enjeux de citoyenneté et d'amélioration de la vie quotidienne dans les résidences sont reconnus comme majeurs, les élections des représentants des locataires nécessitent la mobilisation de tous. Le but principal de ces élections est d'associer les habitants, par l'intermédiaire de leurs représentants, aux décisions prises au sein du Conseil d'Administration de chaque organisme de logement social. ■



© Shutterstock





L'incendie, un risque très sérieux

Chaque jour, toutes les 2 minutes, un feu se déclare dans un logement. Il suffit pourtant de gestes très simples pour prévenir ce risque. Le 8 mars 2015 prochain, les locataires auront obligation d'installer des détecteurs de fumée chez eux. L'USH MP s'est engagée auprès du ministère du Logement à faciliter cet équipement. Mais il existe aussi des règles de prévention faciles à appliquer dans sa vie quotidienne pour éviter le pire. Alors, soyons vigilants !

Aujourd'hui, en France, on compte plus de 250 000 incendies par an soit un départ de feu toutes les deux minutes ! C'est un danger pour tous.

Le détecteur, un moyen de prévention efficace

L'installation obligatoire des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (Daaf) dès mars 2015 devrait représenter une solution efficace contre le risque incendie (lire encadré).

Tous les pays dont le taux d'équipement en détecteur de fumée est supérieur à 80 % ont diminué le nombre de morts liés aux incendies de moitié. En 2010, ce taux d'équipement était de 98 % en Norvège et de 89 % en Grande-Bretagne, contre seulement 3 % en France. Au Québec, où le détecteur de fumée est obligatoire depuis les années 1980, le nombre de décès liés aux incendies domestiques a chuté de deux tiers en dix ans, selon la FNSPF.

Une volonté de l'État et des organismes HLM

« *Il faut diviser par 2 le nombre de victimes d'incendie, en particulier d'incendies domestiques* » déclarait en avril dernier la ministre du Logement, Cécile Duflot, après les incendies dramatiques de Saint-Quentin (Aisne) et d'Aubervilliers (Seine-Saint-Denis), qui avaient provoqué la mort de 8 personnes, dont 5 enfants. Peu après la



© Shutterstock

déclaration de la ministre du Logement, une convention entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat a été signée afin que les bailleurs sociaux puissent parvenir à des accords collectifs visant à équiper rapidement les logements en détecteurs de fumée.

Comment éviter l'incendie ?

Dans 25 % des cas, l'incendie est dû à l'installation électrique, non pas tant à cause de sa vétusté mais à cause d'une mauvaise utilisation. C'est pourquoi il est nécessaire de faire entretenir régulièrement les installations par des professionnels, mais aussi de prendre des précautions au quotidien : ne jamais surcharger une prise électrique ou une multiprise, >>

Les chiffres des incendies

1 incendie toutes les 2 minutes
250 000 sinistres
10 000 blessés,
460 décès par an
70 % des incendies mortels ont lieu la nuit
25 % sont causés par une installation électrique défectueuse
600°C la température d'une pièce en feu atteinte en 3 minutes
20 € c'est le prix moyen d'un détecteur de fumée

débrancher les appareils électriques en veille, vérifier les cordons d'alimentation des appareils, ne pas couvrir un convecteur électrique, faire attention aux surchauffes des abats-jours ou lustres en papier...

Fumer à l'intérieur peut accentuer les risques d'incendie. Aussi mieux vaut veiller à éteindre ses cigarettes, éviter de fumer au lit pour ne pas s'endormir avec une cigarette allumée et ne pas laisser traîner son briquet ou des allumettes si l'on a une famille. Dans la cuisine, la surveillance est de mise devant les casseroles, les plats, les friteuses et le four. Quant aux produits inflammables, il est recommandé de les tenir à distance des sources de chaleur. Enfin, 14 % des incendies sont déclenchés par les enfants, qui en sont souvent les premières victimes. Il est donc important de leur expliquer très tôt les dangers, les réflexes à adopter et les gestes à éviter.


© Shutterstock

Les bons réflexes en cas d'incendie

Tout dépend où se déclare l'incendie. Si c'est dans votre logement, il faut évacuer les lieux pour éviter l'intoxication par les gaz, bien fermer la porte de la pièce où se situe le feu. Une fois que vous êtes dehors, vous pouvez appeler les secours (le 18 ou le 112). Sachez qu'une porte fermée ralentit considérablement l'avancée du feu.

Si l'incendie se déclare à l'extérieur du logement, il ne faut surtout pas sortir, mais rester dans l'appartement et calfeutrer la porte d'entrée à l'aide de linges humides. En attendant les secours, il est recommandé de se placer aux fenêtres pour être repéré facilement. Dans tous les cas, il ne faut pas sauter, ni utiliser les ascenseurs ! Avec ces règles simples et les installations de détecteurs de fumée, c'est ensemble que nous parviendrons à réduire les risques d'incendie et le nombre de victimes. ■


© Shutterstock

DÉTECTEURS, C'EST OBLIGATOIRE !

À partir du 8 mars 2015, tous les logements devront être équipés d'au moins un détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF).

• À quoi sert-il ?
Il détecte les fumées produites dès le début d'un incendie et émet immédiatement un signal sonore suffisant pour réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

• Qui l'installe ?
Le locataire ! Selon l'arrêté du 2 février 2013, chaque locataire est responsable de son installation et de son entretien. On trouve ces détecteurs dans tous les magasins de bricolage et ils sont faciles à poser.

• Où l'installe-t-on ?
Il se fixe généralement au plafond, au centre de la pièce, de préférence dans le couloir menant aux chambres ou près des chambres. Si le logement a plusieurs niveaux, installer un DAAF à chaque niveau.

• Lequel doit-on choisir ?
Il doit être conforme à la norme NF-EN 14 604 et de préférence de marque NF. Il doit comporter le nom et l'adresse du fabricant, la norme de référence, la date de fabrication ou le numéro de lot, la date de remplacement recommandée et des instructions à l'attention de l'utilisateur, un signal spécifique indiquant la faiblesse des piles, un bouton-test permettant de vérifier son bon fonctionnement.
Un détecteur de fumée coûte en moyenne entre 15 et 20 euros.

• Pourquoi n'y a t-il pas de détecteurs dans les parties communes des immeubles ?
Parce que la loi l'interdit ! En effet, une détection de fumée dans les parties communes déclencherait l'alarme et inciterait les gens à sortir de leur logement et à entrer dans les fumées ; or ce sont les fumées qui tuent. Par contre, des consignes à observer en cas d'incendie sont affichées obligatoirement dans les parties communes et en bas des escaliers.

Pour en savoir plus, vous pouvez télécharger le guide « Les détecteurs de fumée, mode d'emploi », sur le site www.developpement-durable.gouv.fr



CHALETS Mag



© Polo Garat / Odessa



Édito

L'année 2014 s'annonce pleine de changements et d'améliorations pour le Groupe des Chalets. Allo Chalets, le nouveau numéro dédié aux locataires, les accords collectifs signés avec les associations de locataires, les nouveautés dans les modes de paiement du loyer : nous avons encore et toujours à coeur d'améliorer nos services auprès de tous nos locataires. C'est également vrai pour notre vaste programme de logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite. Avec notre projet Chalets Seniors et nos résidences intergénérationnelles, nous répondons à une demande forte des personnes âgées de rester le plus longtemps possible chez elles. Aujourd'hui, 19 % des locataires Hlm ont plus de 65 ans, ils seront 35 % en 2035. Le Groupe des Chalets a choisi d'anticiper en concevant des logements spécialement conçus et équipés pour eux dans des résidences intergénérationnelles Bref, beaucoup d'innovations qui permettent de véritables parcours résidentiels et qui vous accompagnent tout au long de votre vie. Bonne année à tous ! ■

Jean-Paul Coltat
Directeur Général
du Groupe des Chalets



Un logement adapté,
à tous les âges de la vie

Avec ses programmes Chalets Seniors, le Groupe des Chalets répond à un besoin croissant : la demande de logements sociaux adaptés aux besoins des personnes âgées. Résidences neuves, logements réhabilités, espaces de vie communs : tout a été prévu pour accompagner les locataires au mieux dans leur vieillissement chez eux.

En 2012, 2 360 demandes de logements sociaux concernant des personnes de plus de 60 ans ont été enregistrées via le fichier unique départemental. Les « Chalets Seniors » sont une manière de répondre à ce besoin croissant. En favorisant le maintien à domicile des seniors, ce programme vise à rompre l'isolement tout en favorisant le lien social.

Des logements neufs et réaménagés

Aujourd'hui, le Groupe dispose de 75 logements Chalets Seniors dont 2 résidences neuves : la résidence du Soleil à Saint-Jean et la résidence Le Printemps à Toulouse. En 2015, un nouveau programme sera livré à Plaisance du Touch : la résidence les Salanganes proposera 15 Chalets Seniors sur les 36 disponibles et disposera d'une salle d'activité commune. Ces résidences ont la particularité de jouer la carte de l'intergénérationnel, ce qui signifie

SENIORS ET NOUS

19 % de nos locataires ont plus de 60 ans

9 % ont plus de 70 ans

75 logements Seniors sont aujourd'hui disponibles

Fin 2016, 170 logements seront adaptés aux seniors



Animation dans la salle commune de la résidence intergénérationnelle « Le Soleil » à Saint-Jean.

qu'il y a aussi des logements pour des jeunes ou des familles. Elle sont également toutes situées près des commerces et transports en commun, pour faciliter les déplacements. Le Groupe adapte aussi des logements existants pour les seniors, à leur demande. Elle en a ainsi déjà rénové 30 dans des certaines de ses résidences.

Tout pour être au mieux dans son logement

Tout y a été pensé pour rendre plus facile le quotidien des personnes âgées. Dans les sanitaires, une douche plate est privilégiée à la baignoire, le sol est anti-dérapant, les WC réhaussés. Des barres de préhension sont posées un peu partout, les volets roulants sont automatisés, et les portes élargies quand c'est possible.

Des services individualisés

Dans ces résidences, les seniors bénéficient d'un service de réalisation de menus travaux à l'installation dans le logement, et d'un service d'astreinte pour urgence technique. Les équipes des Chalets sont particulièrement sensibilisées aux problématiques des personnes âgées et le gérant est là pour faciliter les échanges, faire parfois le lien avec la famille et les autres résidents. ■



Deux logements aux Menuisiers

Cette année, deux logements ont été adaptés aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite à la résidence les Menuisiers, à Toulouse, à la demande des locataires. Une entreprise est venue faire les travaux pour rendre l'appartement plus confortable.

La résidence Le Ruisseau

Au cœur du village de Quint-Fonsegrives, elle est constituée de T1 et T2, tous équipés de salle de bain accessible aux personnes souffrant de handicaps et aux personnes âgées. Un espace de vie climatisé offre aux locataires tous les services dont ils ont besoin : salle de restaurant, bibliothèque, et même animations assurées par l'Association des Résidents du Ruisseau qui se charge parfois de repas ou de rencontres intergénérationnelles.

En images

Déco de Noël, merci !

Guirlandes lumineuses, décorations ou sapins sont apparues dans nos résidences un peu avant Noël. Nous remercions tous les locataires et gérants qui ont su égayer les halls et les cages d'escalier pour les fêtes de fin d'année. Certains ont même organisé des goûters de Noël entre voisins. Ces belles initiatives placent les fêtes sous le signe du partage. Le Groupe des Chalets, soucieux d'améliorer le cadre et la qualité de vie de ses locataires, soutient ces démarches qui contribuent à favoriser le lien social et à développer des solidarités de proximité.



Les fêtes de la fin d'année aux Ocrelines à Plaisance-du-touch.



Zoom sur le métier de gérant

Les anges gardiens du quotidien



Abdelkader Semail

Vous les croisez tous les jours, ils vous accueillent lors de vos emménagements, ils sont vos premiers interlocuteurs en cas de souci. Ils ? Les gérants et gérantes des résidences des Chalets. En charge du nettoyage des communs et des espaces verts, ils sont à l'écoute, tous les jours. En moyenne, un gérant s'occupe de 80 à 100 logements, soit une ou plusieurs résidences.

Abdelkader Semail est arrivé en juin dernier aux Jardins du Béarnais à Toulouse. Il y découvre un métier « *de contact, profondément humain. Je suis là aussi pour faire en sorte que les locataires se sentent partout chez eux dans la résidence et que ce soit propre.* »

Un robinet qui fuit ? Un carreau cassé ? Ils répondent présents ! Accueillir les nouveaux entrants fait aussi partie de leurs missions, tout comme veiller à ce que le vivre ensemble se traduise au quotidien et que le règlement intérieur soit intégré par tous.

Qu'ils habitent ou non dans la résidence, ils sont aussi les garants du lien social entre les locataires et assurent des permanences sur place et téléphoniques. Chrystel Martin s'occupe de trois résidences à Saint-Jean. « *Je fais particulièrement attention à être présente à la résidence du Soleil parce qu'il y a des personnes âgées ou à mobilité réduite qui ont besoin d'aide au quotidien, pour notamment allumer le chauffage, rappeler un rendez-vous. Certaines sont très isolées, on entre parfois dans leur intimité* ». Abdelkader Semail mesure lui aussi l'importance du lien social. « *Depuis que je suis arrivé, j'ai mis en contact des gens qui ne se connaissaient pas, je les écoute quand ça ne va pas.* »

La difficulté ? Trouver la juste distance avec le locataire : être ouvert et disponible. Un ange-gardien proche, bienveillant et utile ! ■

Actualité

Loyer : les nouveautés 2014

Le plus pratique

Pour bénéficier d'un moyen de paiement plein d'avantages et vous simplifier la vie, optez pour **le prélèvement automatique**. Il suffit de signer une autorisation de prélèvement (que vous trouverez sur le site www.groupedeschalets.com), de joindre l'original de vos coordonnées bancaires (RIB) et de déposer le tout à votre agence locative. Cette solution est la plus sûre, la plus pratique et la plus économique (pas de timbre à fournir). Chaque 8 du mois, votre loyer est prélevé automatiquement sur votre compte bancaire ou postal. Vous n'avez plus à vous soucier de l'envoi de votre paiement, ce sera fait automatiquement et gratuitement ! Fini les chèques et les enveloppes à poster ! Par ailleurs, vous pouvez suspendre à tout moment le prélèvement sur simple demande auprès de la SA des Chalets.

Le paiement en ligne est une autre solution qui mise sur la simplicité : rendez-vous sur votre espace personnel sur www.groupedeschalets.com. En quelques clics, vous pouvez payer en ligne, en toute sécurité.

Mais aussi…

Les Chalets mettent à votre disposition d'autres moyens de paiement qui évoluent en 2014 comme **le T.I.P** dont le montant correspond désormais à la dette. **Le mandat compte** : rendez-vous à votre bureau de Poste pour acquitter votre loyer en liquide (cette prestation vous sera facturée par la Poste). **Le chèque :** à renvoyer sous enveloppe retour jointe à votre avis d'échéance avec le TIP non signé (attention au changement d'adresse d'envoi). ■





LEILA, CHARGÉE D'ACCUEIL

Quel métier exercez-vous ?
Je suis chargée d'accueil à l'agence rive gauche depuis 2012. Je m'occupe plus particulièrement de la partie technique. Je suis en ligne directe avec les locataires, pour répondre à leurs demandes. Plus elles sont précises et détaillées, plus rapide est la solution.

Quelle est votre mission ?
Repérer les problèmes et orienter nos habitants vers le bon interlocuteur. Selon les cas, ce sera l'entreprise avec qui nous avons un contrat de maintenance ou la personne en charge de la résidence. Ces demandes peuvent nécessiter une visite du logement ou une prise de rendez-vous en agence.

Quelles sont les qualités requises ?
Être à l'écoute et faire preuve de patience et de constance. La prise de recul est essentielle afin d'identifier clairement le problème ou la demande. C'est un métier de contact, humain, qui demande une grande polyvalence. Un métier qui me plaît beaucoup dans une équipe chaleureuse et impliquée. ■

En bref

Dernier rappel !

Il est encore temps de répondre aux enquêtes de SLS et d'Occupation du Parc Social. Ce questionnaire obligatoire doit être rempli, signé et accompagné de votre avis d'imposition 2013 et de votre attestation d'assurance. Vous devez remettre ces documents à votre gérant avant le 15 janvier 2014, ou les envoyer par mail à enquete@groupedeschalets.com, ou par la poste. Pour tout renseignement, contactez le 05 62 13 25 25.

Chauffage d'appoint, attention danger

Avec l'hiver, des locataires peuvent recourir à des chauffages d'appoint : poêles à pétroles, petits radiateurs électriques, bains d'huile… Attention, ces appareils peuvent provoquer des dégâts. Intoxication, électrocution (dans les salles de bain) ou surchauffe, nous vous déconseillons d'avoir recourt à tout type de chauffage d'appoint. Pour une meilleure sécurité et une économie d'énergie !

LES NOUVEAUTÉS DU CONTRAT MULTISERVICES

Votre contrat de maintenance multiservices, qui sert aux travaux locatifs et à l'entretien des chaudières individuelles, évolue au 1er janvier 2014. Suite au « Protocole d'accord sur l'amélioration de l'entretien des logements » signé en novembre dernier entre les Chalets et trois associations de locataires (AFOC, CGL et CLCV), ce contrat va s'étoffer. En plus des prestations existantes, il proposera l'installation de différents équipements d'économie d'énergie et de sécurité. Affaire à suivre !



À partir du 1er Mars 2014 !



ALLO CHALETS
NOUVELLE LIGNE TÉLÉPHONIQUE DÉDIÉE AUX LOCATAIRES

À partir du 1er mars 2014, vous pourrez contacter vos interlocuteurs du Groupe des Chalets avec ce numéro de téléphone unique et dédié.

Concours

La photo **en jeu**



Le Groupe des Chalets lance un concours photo ouvert à tous les locataires sur le thème du jeu. Dans les parties communes, dans les jardins collectifs ou dans vos appartements, tout peut être relatif au Jeu. Seul impératif : que la photo soit en noir et blanc. Alors à vos appareils !
Les images sont à envoyer jusqu'au 18 mai minuit, à l'adresse suivante : concoursphoto@groupedeschalets.com Vous trouverez tous les renseignements, le règlement et le formulaire d'inscription sur le site www.groupedeschalets.com.
Bon concours à tous ! ■

Les emplois d'avenir, une chance pour la jeunesse

Lancés il y a plus d'un an, les emplois d'avenir offrent une opportunité aux jeunes, peu ou pas qualifiés, de se former et d'acquérir une solide expérience professionnelle. Le logement social est un des secteurs qui s'est fortement engagé dans ce dispositif avec un potentiel de 2000 embauches. En Midi-Pyrénées, l'Union sociale pour l'habitat (USH MP) a déjà dénombré une vingtaine de contrats.


© Shutterstock

Le gouvernement s'était fixé le cap de 100000 emplois d'avenir signés avant la fin 2013. L'objectif sera atteint. Le secteur du logement social contribue à cet élan de solidarité et d'accompagnement des jeunes vers le marché de l'emploi. Il a estimé à 2000 le potentiel d'embauches, lors d'une convention de partenariat signée entre l'USH et l'État. En effet, le secteur Hlm offre une large palette d'emplois appelés à se développer dans les domaines justement ciblés (développement durable, nouvelles technologies, gestion sociale et proximité) mais aussi dans les filières classiques du logement social. En Midi-Pyrénées, fin 2013, une vingtaine d'emplois d'avenir a été signée par différents bailleurs sociaux pour des postes de proximité, de gardiennage ou d'administration.

Un pari sur l'avenir

Ce dispositif permet aux bailleurs sociaux d'assurer le renouvellement de leurs équipes et de former ces jeunes aux compétences dont ils ont besoin. C'est le cas pour le Groupe des Chalets qui a décidé de signer cinq contrats d'avenir : 3 sur des métiers administratifs et 2 sur des métiers de proximité auprès des habitants. « *En période de développement et pleinement conscients de notre responsabilité sociale, nous nous sommes inscrits naturellement dans ce dispositif* », explique Jérôme Ledevic, responsable des ressources humaines. Le Groupe peut aussi compter sur les Missions locales, partenaires privilégiés des emplois d'avenir dans les phases de recrutement et pour le suivi de ces jeunes, qui, pour la plupart, sont éloignés du marché de l'emploi. À Colomiers Habitat, l'embauche de 2 emplois d'avenir vient compléter la création d'un service de contrôle de prestation de nettoyage dans les résidences.

Une première expérience en entreprise

Pas ou peu qualifiés, ces jeunes expérimentent aussi pour la première fois la vie en entreprise. C'est pour cela qu'un tuteur est prévu pour chacun des jeunes et que des formations très pratiques sont proposées dès leur arrivée. Ainsi à Colomiers Habitat, les deux jeunes ont suivi une formation sur le « *savoir être en entreprise* ». « *Ce dispositif s'inscrit parfaitement dans la mission sociale des bailleurs* » explique Claudia Laurent de Colomiers Habitat. À Patrimoine sa, la personne a été embauchée en qualité d'assistante technique au sein de la Direction du patrimoine a été formée au relationnel clients et fournisseurs et au vocabulaire technique du bâtiment.

À l'issue des 3 ans ?

Que se passera t-il au bout de trois ans quand le contrat prendra fin ? Les bailleurs sociaux sont tous d'accord, s'ils peuvent les garder au sein de leur entreprise, ils le feront. Et si ce n'est pas le cas, les jeunes seront prévenus suffisamment à l'avance pour avoir le temps, avec leur Mission locale, de se repositionner sur le marché de l'emploi. Dans tous les cas, à la fin de leur parcours, les jeunes auront un métier, une compétence, une vraie qualification à mettre en avant. En un mot, un avenir professionnel. ■

MODE D'EMPLOI

• Quels jeunes ?
Aux jeunes de 16 à 25 ans (jusqu'à 30 ans pour les jeunes travailleurs handicapés) pas ou peu qualifiés, issus en priorité des zones urbaines sensibles et des zones de revitalisation rurale.

• Quels métiers ?
Les contrats d'avenir concernent les métiers à forte utilité sociale ou environnementale.

• Quelle durée ?
Les contrats d'avenir sont signés pour un mininum de un an et jusqu'à trois ans dans le cas d'un CDD, mais peuvent aussi être des contrats à durée indéterminée.



Tout, tout, tout...
vous saurez tout sur le loyer

© Shutterstock

Tous les mois, vous payez à votre organisme un loyer et des charges locatives. Ces sommes correspondent à des postes de dépenses précis et servent aussi à construire de nouveaux logements sociaux. Pour tout comprendre sur les mécanismes de calcul de paiement des loyers et des charges locatives, voici une foire aux questions, sur-mesure.

Comment est calculé le loyer d'un logement ?

Dans le logement social, pas de montant arbitraire ! Les modalités de fixation du loyer sont strictement encadrées. Le loyer est égal au prix de base au m² applicable à la résidence multiplié par la surface du logement généralement une surface utile (égale à la surface habitable + la surface de la moitié des annexes) ou une surface corrigée pour les logements les plus anciens. Le prix de base au m² est fixé par le Conseil d'Administration de l'organisme Hlm dans la limite d'un plafond défini par l'État au moment de la construction de l'immeuble.

À quoi sert cet argent ?

Le loyer d'une résidence Hlm se répartit entre plusieurs postes. Tout d'abord, il sert au remboursement des emprunts contractés par l'organisme pour construire de nouveaux logements sociaux. Et oui, en payant votre loyer, vous assurez la construction d'autres appartements et résidences à vocation sociale. Viennent ensuite les frais d'entretien et de maintenance non prélevables sur charges. Votre loyer permet aussi de couvrir les frais de fonctionnement et de gestion (salariés, organisation, administration...). Enfin, la dernière part est consacrée au paiement de la taxe foncière.

Le loyer peut-il augmenter en cours de bail ?

Oui. En règle générale la révision du loyer est limitée à la variation de l'indice de référence des loyers que l'on appelle l'IRL. Les bailleurs décident en Conseil d'Administration des révisions de loyer annuelles, qui figurent en général dans le contrat de location, avec le montant du loyer. La révision peut avoir lieu au 1er janvier et/ou au 1er juillet. Une augmentation de loyer peut également être appliquée à la suite de travaux de rénovation des logements.

Qu'est-ce que le SLS ? À quoi sert l'enquête ?

Le SLS ou « supplément de loyer de solidarité » est demandé aux locataires dont les revenus excèdent de 20 % les plafonds de ressources exigés pour l'attribution d'un logement social. C'est pour cette raison que chaque année vous recevez une enquête « ressources » de la part de votre bailleur pour déterminer si vous êtes redevable ou non du SLS. Le questionnaire prend en compte le revenu du foyer. Il est obligatoire d'y répondre dans un délai d'un mois. Attention, si vous n'y répondez pas, la loi oblige les bailleurs à appliquer un surloyer forfaitaire.

À quoi correspondent les charges locatives ?

À beaucoup de choses ! Elles sont de trois types. Tout d'abord les services rendus, c'est-à-dire la présence d'un gardien, les fournitures comme l'eau, l'électricité, le combustible pour le chauffage et l'eau chaude, l'entretien des parties communes (par le gérant, les agents d'entretien ou une entreprise), l'entretien des espaces verts et la sortie des containers. Elles couvrent ensuite les dépenses d'entretien courant : petites réparations dans les parties communes, dépannage de matériel comme l'ascenseur... Enfin, elles permettent de payer les impôts et taxes telles que l'enlèvement des ordures ménagères. Tous ces postes sont énumérés dans votre relevé annuel des charges qui résume les montants pour chaque dépense.

Pourquoi parle-t-on de provisions sur charges?

L'année suivante, le bailleur procède à une régularisation de charges : il compare les provisions sur charges perçues aux dépenses réellement supportées. Cela permet de savoir si vous avez trop payé ou pas assez et votre bailleur vous verse ou vous réclame alors la somme correspondant à cet écart . ■

> « Chez les bailleurs sociaux, pas de montant arbitraire. »

PAIEMENT, MODE D'EMPLOI

- **L'avis d'échéance**
  Envoyé chaque mois par votre bailleur, il fait apparaître ce que vous devez payer : le loyer et les charges. Si vous bénéficiez de l'APL, elle a été décomptée à la source et sera déduite automatiquement du montant de votre loyer. L'avis d'échéance tient lieu de quittance pour le mois précédent.
- **À terme « échu »**
  Cela signifie que vous payez le loyer une fois le mois écoulé. Autrement dit, vous payez début février, le loyer du mois de janvier.
- **Le prélèvement**
  C'est le moyen le plus simple et le plus efficace qui permet d'être prélevé à la date qui vous convient. Pour y accéder, il faut remplir un formulaire d'autorisation de prélèvement à récupérer auprès de votre bailleur.
- **L'impayé**
  En cas de difficulté financière passagère, contactez votre bailleur. Il pourra prendre en compte votre situation et vous proposer des solutions adaptées à votre cas.

Cahors, merveilleux conservatoire médiéval

Lovée dans la boucle du Lot, Cahors est la ville du Midi la plus riche en maisons du Moyen Âge. De la modeste demeure à l'hôtel bourgeois, de la loge marchande au palais, le centre-ville médiéval révèle la diversité et la richesse de cette histoire au quotidien. Un patrimoine à ciel ouvert qui se découvre le nez au vent, au gré des colombages et des briques roses. Suivez le guide !



Déclarée ville d'art et d'histoire depuis 2005, Cahors, capitale du Lot, est comme un livre à ciel ouvert. Ville romaine, ville renaissance, Cahors possède surtout un remarquable patrimoine médiéval, dont le pont Valentré, construit dès 1308, est un des vestiges les plus prestigieux. Mais dans les rues du centre-ville, entre la place de la cathédrale Saint-Étienne et le boulevard Gambetta, Cahors dévoile aussi les charmes de ses maisons médiévales, de briques, de bois et de pierre, et nous emmène dans la vie quotidienne des Cadurciens de cette époque.

Du milieu du XIIe au milieu du XIVe siècle, la ville connaît un âge d'or qui va durer deux siècles. Une poignée de riches familles de marchands-usuriers ramène en Quercy d'importantes richesses et fait reconstruire totalement la ville. Ce projet urbain a survécu en partie, d'autant que la ville a entrepris récemment un plan de sauvegarde de ses trésors sur les 30 hectares de ses quartiers médiévaux.

Des habitations-boutiques

Le long de l'ancienne grand-rue qui correspond de nos jours à la rue Nationale, prolongée par la rue du Château-du-roi puis la rue des Soubirous, se bâtissent dès le XIIe siècle et jusqu'au XIVe siècle, des édifices d'habitations qui comptent souvent deux étages. Le rez-de-chaussée est occupé par les boutiques des artisans et commerçants. En témoignent encore aujourd'hui les longues suite d'arcades qui abritaient autrefois ces magasins particulièrement remarquables au numéro 63 de la rue du Château-du-roi mais aussi du 99 au 107 de la même rue.

Un salon d'apparat

À l'étage, c'est l'habitation domestique. Dans les maisons modestes à un corps de bâtiment, l'escalier est juste derrière la porte de la boutique. Dans les demeures plus prestigieuses, l'escalier monumental s'élève dans la cour. Il conduit à « l'aula », le véritable cœur de la maison, la pièce la plus vaste, ornée généralement d'une grande cheminée, celle où l'on reçoit les visiteurs. Dès le XIIIe siècle, le sol se recouvre de terre cuite, les murs sont enduits et peints, des niches d'éclairage et des rangements font leur apparition. Les fenêtres qui donnent sur la rue sont autant de marques de richesse : il s'agit alors de voir mais aussi d'être vu.



Cahors a été construite dans une boucle du Lot.

© Shutterstock

Le pont Valentré franchit le lot, il est l'un des plus beaux ponts médiévaux de France.

La belle demeure

Pour accéder aux étages ou aux bâtiments disposés autour de la cour, on trouvait des circulations secondaires telles que des galeries ou des échelles en bois. L'un de ces escaliers a pu être restitué avec certitude au 42 rue de la Daurade. Cette demeure est l'exemple par excellence de la demeure familiale du XIIIe siècle, formée de trois corps de bâtiment organisés autour d'une cour. Le corps principal et la tour constituent la façade qui donne sur la rue. Le troisième corps de bâtiment se trouve en fond de parcelle derrière la tour sur rue et séparé de celle-ci par la cour.

Des hôtels et des palais

L'hôtel n'est qu'une amplification de la maison : plus étendu au rez-de-chaussée, il comprend un nombre de pièces plus élevé, dans un décor plus soigné architecturalement. Nous en avons un bel exemple au n°52-62 rue de Lastié. L'hôtel entièrement bâti en briques est deux fois plus grand que le 42 rue de la Daurade. Comme plusieurs des plus grands édifices de Cahors, l'hôtel de la rue de Lastié possédait une tour. Elle se trouvait à l'arrière du bâtiment principal qu'elle dominait d'un ou deux étages. Cahors comptait, au XIVe siècle, trois bâtisses pouvant être qualifiées de palais : le palais de l'Évêque, le palais de Via et le palais Duèze, le plus grand d'entre eux. Ce dernier fut, du temps de Pierre Duèze, frère du pape Jean XXII, l'une des splendeurs cadurciennes. Même si aujourd'hui il n'en subsiste que la tour, on peut imaginer le faste de ce palais en arpentant ses alentours. Un monde disparu, mais encore palpable ! ■

EN AVANT LES VISITES

L'office de tourisme de Cahors propose toute l'année des visites historiques de la vieille ville, notamment sur le parcours médiéval. Il existe également un cheminement fléché du Cahors médiéval à arpenter en famille, en autonomie, dont la carte est disponible à l'office de tourisme.

⇨ Plus de renseignements
Place François-Mitterrand,
Villa Cahors Malbec
05 65 53 20 65
www.tourisme-cahors.fr

Artiste, collectionneur, blogueur, habitant actif dans votre quartier, mordu de sport, porteur de projet ou encore membre d'une association... Vous avez envie de partager votre expérience ? Écrivez-nous au journal pour participer à notre rubrique.

Michel-Pierre Autissier

Star des seventies

À 8 ans, il connaissait la célébrité avec les Poppys. Aujourd'hui, après le succès des années 1970, Michel-Pierre Autissier qui habite depuis plus de 25 ans à Reynerie, trouve toujours le temps d'écrire et de chanter, à côté de son métier de chauffeur de bus. Portrait.

« N*on, non, rien n'a changé...* » Ce tube des Poppys a été vendu à 1,2 million d'exemplaires et a reçu deux disques d'or, en France et aux Pays-Bas, en 1971. Michel-Pierre Autissier, habitant de la résidence Erik-Satie à Reynerie depuis 1986, faisait partie du groupe de 17 enfants-chanteurs issus de la chorale des petits chanteurs d'Asnières et repérés par Eddie Barclay. De 1970 à 1974, ce gamin de la DDASS, dont la voix aigüe a du coffre, connaît le *Showbiz*, se retrouve à fréquenter les plateaux télé des Carpentier et fait des parties de ping-pong avec Eddie Barclay... Bref, la grande vie ! « *Je ne regrette rien, c'était une très belle période comme si on n'était pas dans la réalité* », se souvient-il aujourd'hui.

Aucun royalties

Malheureusement, le rêve a un réveil brutal. La voix mue, l'aventure des Poppys s'arrête au bout de quatre ans. Et malgré les compilations rééditées par Barclay dans les années 90 et les ventes prolifiques d'albums, les petits chanteurs n'ont jamais touché de royalties de ces années fastes. L'action en justice à la fin des années 90 intentée contre Universal Music France par certains anciens chanteurs n'a rien donné, le juge les a déboutés.

Une passion intacte

Après une enfance sous les projecteurs, la vraie vie de Pierre-Michel Autissier commence en dents de scie, mais riche de mille et une expériences. L'homme a été longtemps cascadeur de cinéma dans 55 films et téléfilms, l'équipe de *Strip-Tease*, l'émission belge de France 3, a même tourné un épisode sur lui en 2002. Il a aussi été garde du corps pour des personnalités politiques, animateur, chauffeur routier, technicien du spectacle, intervenant scolaire... Aujourd'hui, il est devenu « *parce qu'il faut bien gagner sa vie* », chauffeur de bus à mi-temps. Il n'est pas rare qu'il pousse la chansonnette lorsqu'il accompagne des sorties de groupes, enfants ou personnes âgées, et on lui en redemande ! Toutes ces années, Michel-Pierre Autissier n'a jamais cessé de faire de la musique, écrire, chanter, composer. Il y a trois ans, il sortait un album personnel autoproduit, qui contenait aussi quelques reprises de ses tubes : « Le désert culturel ». Ses textes poétiques abordent les questions du quotidien et de son quartier Reynerie où il a chanté pour l'inauguration de la place Abbal.

Un album chargé d'espoir

Aujourd'hui, il a un autre projet d'album en cours, « *je voudrais quelque chose couleur soleil, plus optimiste que le disque précédent qui avait une ambiance triste. Là, j'ai envie de donner de l'espoir, d'ouvrir des perspectives d'avenir* ». Pour l'heure, le disque est en préparation. En attendant, il a retrouvé un autre ancien chanteur des Poppys à Toulouse, avec qui il forme à l'occasion un karaoké de reprises. Qui sait, bientôt à Reynerie... ■

> **« J'ai envie de donner de l'espoir. »**



© Dominique Viet